

PROTOKÓŁ NR 10/2016
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 29.06.2016 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybczak | Prezes Zarządu |
| 2. Pan Renata Zwolak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Pan Michał Wojciechowski | Prokurent, Dyrektor Zakładu Inwestycji |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 15.06.2016 r. – **ref. E. Mikos**
3. Omówienie tematyki zadań premiowych dla Zarządu przyjętych na posiedzeniu RN w dniu 27.06.2016 r.- **ref. M. Grzybczak,**
4. Omówienie przedsięwzięć remontowych planowanych na rok 2017 i tryb ich konsultacji - **ref. B. Gnitecka,**
5. Uwarunkowania pozyskania dofinansowania projektów zabudowy fotowoltaiki w budynkach Dembego/Zaruby i Dembego 8– **ref. B. Gnitecka.**
6. Tezy do porozumienia ze Spółdzielnią DOMHUT w zakresie przebudowy infrastruktury w inwestycji „Dorycka”- **ref. M. Grzybczak, M. Wojciechowski.**
7. Sprawy wniesione.

Zarząd

- 7.1. *Pismo PS 11/* ■
- 7.2. *Realizacja zadań premiowych określonych dla członków Zarządu na II kw.br.*
- 7.3. *Raport z usuwania usterek – Handlowa 34.*
- 7.4. *Rozliczenie kosztów za sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości: Polnej Róży 1, D/Z.*
- 7.5. *Omówienie uwarunkowań uzyskania promesy na kredyt.*
- 7.6. *Postępowanie windykacyjne*
- 7.7. *Likwidacja dokumentów archiwalnych.*

Dział Eksploatacji

- 7.8. *Jul- Bud- pismo w sprawie pomieszczenia.*

Zakład Inwestycji

- 7.9. *Pismo – KEN 21/* ■
- 7.10. *Balustrady balkonowe – Handlowa 34.*

Dział Prawny

- 7.11. *Omówienie wniosków złożonych na WZ i sposobu ich realizacji.*

8. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 15.06.2016 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 15.06.2016 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu w ww. dniu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie tematyki zadań premiowych dla Zarządu przyjętych na posiedzeniu RN w dniu 27.06.2016 r.

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak poinformował, że w dniu 27.06.2016 r. Rada Nadzorcza SBM „Merkury” podjęła Uchwałę nr 24/2016 w zakresie ustalenia zadań premiowych dla członków Zarządu SBM „Merkury” na III kw. br., które przedstawiają się jak poniżej:

1. Rozpoznanie możliwości skorzystania z dofinansowania z unijnych funduszy na sfinansowanie produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej (tzw. fotowoltaiki) oraz złożenie wniosku o dofinansowanie z RPO Fundusze dla Mazowsza (po konsultacji z Właścicielami lokali i Radami Osiedli).
2. Zapewnienie finansowania zakupu nieruchomości i udział w przetargu na zakup nieruchomości przy ul. Przy Agorze 6 w Warszawie.
3. Przygotowanie postępowania przetargowego na wybór Wykonawcy inwestycji Dorycka.
4. Uzgodnienie Porozumień ze Spółdzielnią „DOMHUT” w zakresie dostępu do ciągów komunikacyjnych i urządzeń infrastrukturalnych.

Zarząd SBM „Merkury” omówił założenia realizacji ww. zadań, przedstawił analizę Regulaminu konkursu RPMA.04.01.00-IP.01-14-017/16 Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Działanie 4.1. Odnawialne źródła energii:

- składanie wniosków do dnia 26.06.2016 r.,
- termin rozstrzygnięcia konkursu – luty 2017,
- wśród podmiotów uprawnionych do ubiegania się o dofinansowanie są Spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty, TBS,
- maksymalny poziom dofinansowania wynosi 80 % kosztów kwalifikowanych projektu,
- wnioskodawca może złożyć maksymalnie 2 wnioski na dofinansowanie,
- okres realizacji projektu nie może przekroczyć 31.12.2018 r.

Uwzględniając powyższe Zarząd SBM „Merkury” postanowił o przygotowywaniu dokumentacji i opracowań w celu złożenia aplikacji w ramach danego konkursu obejmujące budynki Dembego/Zaruby i nową inwestycję Relaksowa II.

Ad.4. Omówienie przedsięwzięć remontowych planowanych na rok 2017 i tryb ich konsultacji.

Omówiono tryb harmonogramu konsultacji z właścicielami lokali: ogłoszenie na klatkach schodowych, umieszczenie informacji o prowadzeniu konsultacji na stronie internetowej spółdzielni, dwa razy w tygodniu poniedziałek w godz. 14.00-18.00, czwartek godz. 8.00-10.00 z udziałem poszczególnych Administratorów budynków oraz sporządzaniem notatek z przebiegu konsultacji i złożonych wniosków). W przypadku zgłoszenia przedsięwzięcia remontowego drogą emaliową należy to również uwzględnić.



Ad.5. Uwarunkowania pozyskania dofinansowania projektów zabudowy fotowoltaniki w budynkach Dembego/Zaruby i Dembego 8A.

Warunki pozyskania dofinansowania przedstawił Prezes Zarządu SBM „Merkury” Pan Marian Grzybczak, o czym mowa w punkcie 3 niniejszego protokołu. Zakład Inwestycji i Dział Eksploatacji odpowiedzialni są za przygotowanie/ zlecenie dokumentacji technicznej instalacji fotowoltaicznej dla osiedla D/Z i budynku Dembego 8A.

Ad.6. Tezy do porozumienia ze Spółdzielnią DOMHUT w zakresie przebudowy infrastruktury w inwestycji „Dorycka”.

Określono tezy do porozumienia ze Spółdzielnią „DOMHUT” w celu zagospodarowania terenu między budynkami zarządzanymi przez SM DOMHUT (Wrzeciono 47A i Wrzeciono 47) a planowaną budową na działce będącą własnością SBM „Merkury” oraz rozwiązania kwestii dostawy mediów do ww. budynków, następująco:

Wyrażenie zgody przez SM „Domhut” na:

1. Wycięcie klonu srebrzystego oznaczonego w inwentaryzacji zieleni nr 11
2. Nieodpłatne udostępnienie terenu na dz. nr 71/4 z obrębu 7-07-01 w celu wykonania tymczasowego przyłącza energetycznego do placu budowy ze stacji nr 7090 zlokalizowanej na dz. 51 (zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez RWE), wykonania przebudowy przyłączy wody, kanalizacji i gazu do budynków przy ul. Wrzeciono 47 i 47A, wykonania przyłącza telekomunikacyjnego do projektowanej zabudowy zgodnie z protokołem z narady koordynacyjnej (ZUD) nr BG.6630.616.2016 z dnia 05.05.2016 r.

W zamian SBM „Merkury” wykona:

1. Ciąg pieszo-jezdny szerokości 3,0 m z kostki betonowej zlokalizowany wzdłuż budynku Wrzeciono 47 wraz z chodnikiem do budynku Wrzeciono 47A.
2. Chodnik szerokości 1,5 m na działce własnej nr 71/3 w celu umożliwienia bezpośredniego dojścia do ul. Doryckiej przez mieszkańców Spółdzielni Domhut wraz z ustanowieniem nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości – działka o numerze 54 objęta KW nr WA1M/00063451/9 oraz działka nr 57 objęta KW nr WA1M/00053389/0
3. Zielen (urządzony trawnik) o pow. 220,48 m² wraz z nasadzeniami krzewów na istniejącym terenie o nawierzchni asfaltowej.
4. Nasadzenie 3 szt. drzew, płatanu szczepionego na pniu, forma kulista.

Ad.7. Sprawy wniesione.

Zarząd

7.1. Pismo w sprawie kradzieży roweru - PS 11/

W piśmie z dnia 17.06.2016 r. l.dz. 1156/16 zamieszkująca lokal nr ■ w budynku przy ul. Piotra Skargi 11, ponownie zawniosowała o udzielenie odpowiedzi na szereg pytań w zakresie procedur i ochrony i zdarzenia kradzieży roweru.

Propozycja odpowiedzi na powyższe, przygotowana przez Administratora budynku, została zaakceptowana przez Zarząd SBM „Merkury”.

7.2.Realizacja zadań premiowych określonych dla członków Zarządu na II kw.br.



Omówiono stan realizacji zadań premiowych określonych na II kw.br., który przedstawia się jak poniżej:

1. Rozstrzygnięcie przetargów na wybór wykonawców remontów
 - KEN 21 - przetarg rozstrzygnięty w dniu 17.05.2016 r.
 - Wańkowicza 7 - przetarg rozstrzygnięty w dniu 07.04.2015 r.
2. Wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji Dorycka złożono w Urzędzie Dzielnicy Warszawa – Bielany w dniu 12.05.2016 r.
3. Zawarto 39 Umów o budowę lokali w inwestycji „Relaksowa II”.
4. Zebranie z właścicielami lokali budynku KEN 21 w sprawie remontu balkonów przeprowadzono w dniu 16.04.2016 r. Uzgodniono zakres remontu i kolorystykę elewacji.
5. Zebranie z właścicielami budynków Polnej Róży 1 odbyło się w dniu 19.04.2016 r. Uzgodniono ograniczenie remontu balkonów do niezbędnych zabezpieczeń, przesuując wykonanie zasadniczej części remontu na rok 2019.
6. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 kwietnia przedstawiono wniosek w sprawie zakupu działki przy ul. Przy Agorze 6 w Warszawie – uzyskując akceptację wniosku w postaci Uchwały Nr 15/2016.
7. Przygotowanie i przeprowadzenie przetargów:
 - przebudowa kanalizacji sanitarnej w ulicy Dembego – rozstrzygnięcie przetargu w dniu 14.06.2016 r.
 - przebudowa przyłącza wod.-kan. Do budynku Dorycka 47 - rozstrzygnięcie przetargu w dniu 27.06.2016 r.
8. Obrady Walnego Zgromadzenia przeprowadzono w dniu 20 czerwca.
9. Plan rzeczowo – finansowy na rok 2016 został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2016 w dniu 18 kwietnia br.
10. Sprawozdanie finansowe za I kwartał zostało przedstawione Radzie Nadzorczej w dniu 23.05.2016 r.

7.3. Raport z usuwania usterek – Handlowa 34.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka omówiła stan wykonywanych prac naprawy żelbetowych murków ogrodzenia i przy schodach na patio osiedla przy ul. Handlowej 34, Szczepanika 1, Szczepanika 1A.

Ponadto będą prowadzone prace związane z wyeliminowaniem odkształceń balustrad balkonowych.

Zarząd SBM „Merkury” po zakończeniu prac naprawczych zobligował Zakład Inwestycji do sporządzenia raportu podsumowującego.

7.4. Rozliczenie kosztów za sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości: Polnej Róży 1, D/Z.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że koszt sporządzenia operatów szacunkowych budynków; Polnej Róży 1 i Dembego/Zaruby będzie rozliczony na ilość lokali w poszczególnych budynkach.

7.5. Omówienie uwarunkowań uzyskania promesy na kredyt.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak przedstawiła uwarunkowania uzyskania promesy kredytowej.

7.6. Postępowanie windykacyjne/odcięcie dostawy mediów.

Dział Księgowości złożył wniosek w zakresie podjęcia działań windykacyjnych - wystosowania ostatecznego wezwania do zapłaty zaległości w opłatach czynszowych



(5 osób) oraz wyrażenia zgody na odcięcie dostawy ciepłej wody (8 osób) w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów GZM. Zarząd SBM Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

7.7. Likwidacja dokumentów.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak poinformowała, że Spółdzielnia jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą zobligowany jest do przechowywania dokumentacji firmowej. W zależności od zawartych w niej danych należy przechowywać ją od 5 do 50 lat. Z tego względu dokumentację można podzielić na 3 grupy. Są to dokumenty podatkowe, dokumenty ZUS i dokumenty pracownicze.

Ze względu na zapelnienie(brak miejsca) pomieszczeń archiwum Dział Księgowości złożył wniosek o wyrażenie zgody na zniszczenie wyciągów bankowych dotyczących opłat czynszowych z lat 1997-2009. Zarząd SBM Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Dział Eksploatacji

7.8. Jul- Bud -pismo w sprawie pomieszczenia.

Firma Jul-Bud złożyła wniosek o najem pomieszczenia położonego na ostatniej kondygnacji w budynku przy Al. KEN 21 na czas prowadzenia remontu balkonów i elewacji danego budynku, w zamian za wykonanie prac przystosowawczych/remontowych danego pomieszczenia. Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na powyższe, dopuszcza jednak możliwość najmu na podstawie stosownej umowy i zapłacie wynagrodzenia za wyremontowanie danego pomieszczenia.

Zakład Inwestycji

7.9. Pismo – KEN 21, [REDAKTOWANE]

W piśmie z dnia 28.06.2016 r. l.dz. 1231/16 właściciele lokalu nr [REDAKTOWANE] w budynku przy Al. KEN 21 nie wyrazili zgody na wymianę płytek na balkonie w ramach prowadzonego remontu budynku KEN 21. Zarząd SBM „Merkury” zobligował Dział Eksploatacji do przygotowania odpowiedzi zgodnie z wcześniejszą argumentacją przedstawioną w danym zakresie (lok. [REDAKTOWANE]), z uwzględnieniem statusu prawnego balkonu, oraz kwestie sprawowania zarządu powierzzonego przez SBM „Merkury”.

7.10. Balustrady balkonowe – Handlowa 34.

Dyrektor Zakładu Inwestycji pan Michał Wojciechowski przekazał, że przygotowywana jest umowa dotycząca robót budowlanych, której przedmiotem będzie demontaż, przycięcie i montaż balustrad balkonowych budynków Handlowej 34, Szczepanika 1, Szczepanika 1A. Powyższe prace będą wykonywane w miesiącu wrześniu br.

Dział Prawny

7.11. Omówienie wniosków złożonych na WZ i sposobu ich realizacji.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich odczytała wnioski, złożone przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 20.06.2016 r., które przedstawiają się jak poniżej:

Pierwszy wniosek złożony przez Panią Aleksandrę Gliniewicz - Łabędź (PR1):
„Składałam wniosek o realizację rowerowi (stanowisk postojowych) na terenie inwestycji Polnej Róży 1.

Jest problem z rowerami na klatkach schodowych, lokatorzy nie mają gdzie trzymać rowerów: rowerownie są trudno dostępne. Miejsca i rodzaj rowerowi – do ustalenia i dyskusji później z lokatorami.”

Drugi wniosek złożony przez Panią Aleksandrę Gliniewicz- Łabędź (PR1):

„Składałam wniosek, aby na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców kluczowe dane ze sprawozdań były prezentowane (wyświetlane) w formie slajdów na dużym ekranie”.

Trzeci wniosek złożony przez Panią Luizę Pęczkowską (PR 1):

„Składam wniosek, żeby kierunki rozwoju działalności dotyczące poszczególnych osiedli były konsultowane z mieszkańcami tych osiedli. Oczywiście przed ogłoszeniem przetargu. Dotyczy to utrzymania a nie inwestycji, które żądają się innymi prawami”.

Zarząd SBM „Merkury” określając sposób realizacji ww. wniosków postanowił:

- wniosek nr 1 - pomieszczenie gospodarcze (administracyjne) o powierzchni 14,84m² położone w sąsiedztwie VIII kl. schodowej przeznaczyć na rowerownię.
- wniosek nr 2 – będzie uwzględniony przy przygotowywaniu najbliższego WZ.
- wniosek nr 3 - będzie uwzględniony przy przygotowywaniu kierunków rozwoju na lata 2020-2022.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

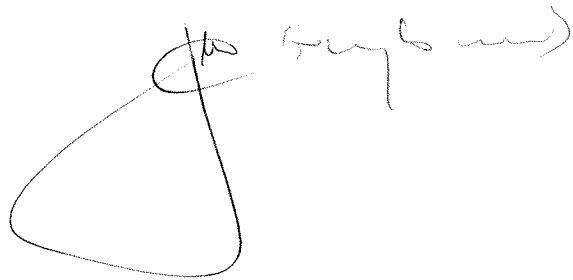
8.1. W oparciu o złożoną deklarację o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Pani [REDACTED]

Uchwała nr 10/2016 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.2. W oparciu o złożoną rezygnację z członkostwa w Spółdzielni Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni Pana Piotra Piekutowskiego.

Uchwała nr 11/2016 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

ZARZĄD



Otrzymują:

- 1/ Zakład Inwestycji (PI)
- 2/ Dział Księgowości(FK)
- 3/ Dział Eksploatacji (PE)
- 4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

**Uchwała Nr 10/2016
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 29.06.2016 r.**

w sprawie: przyjęcia w poczet członków SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 5 ust. 2 Statutu SBM „Merkury” Zarząd postanawia, co następuje:

§ 1

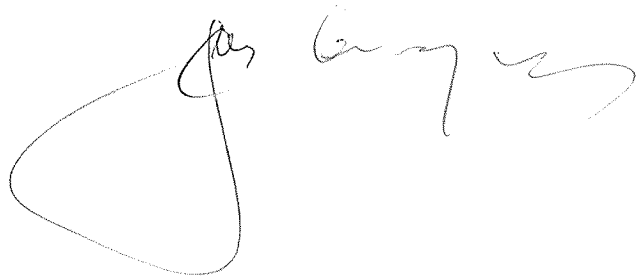
W oparciu o złożone Deklaracje przystąpienia do Spółdzielni przyjmuje się w poczet członków SBM „Merkury”:

1. Pani [REDACTED] - nr rej. członkowskiego - [REDACTED]

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



**Uchwała Nr 11/2016
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 29.06.2016 r.**

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury”, działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt.1 w związku z § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, na posiedzeniu odbywającym się w dniu 29.06.2016 r. w siedzibie Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o złożoną rezygnację z członkostwa w Spółdzielni wykreśla z rejestru członków SBM „Merkury”:

1. Pan [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego- [REDACTED]

§ 2

Uchwała w zakresie wchodzi w życie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Zarząd

